擬定金門特定區計畫（安岐國宅地區）細部計畫案

中華民國八十六年十月

金門縣政府

擬定金門特定區計畫（安岐國宅地區）細部計畫審核摘要表

項目	說明
擬定都市計畫名稱	擬定金門特定區計畫(安岐國宅地區)細部計畫案
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第十七條
擬定都市計畫機關	金門縣政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	金門縣政府
本案公開展覽起迄日期	公開展覽：自民國八十五年十一月十四日起至八十五年十二月十三日止計三十天。 新聞登報：刊登八十五年十一月十二日金門日報。 公開展覽說明會：民國八十五年十一月二十八日上午九時於金寧鄉公所會議室舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳公開展覽期間公民或團體意見表。
本案提交各級都市計畫委員會審查結果	縣級：金門縣都市計畫委員會八十六年一月十五日第七次會議審議通過。 省級： 內政部：內政部都市計畫委員會八十六年八月二十六日第四一六次委員會議審議修正通過。

擬定金門特定區計畫（安岐國宅地區）細部計畫案

目　　錄

第一章　緒論……1
第一節　計畫緣起與目標……1
第二節　法令依據……1
第三節　計畫範圍……1
第四節　規劃方法與流程……3
第二章　上位指導計畫……4
第三章　發展背景與現況分析……5
第一節　自然環境……5
第二節　社會環境……5
第三節　實質環境……7

第四章　實質發展構想……11
第一節　計畫年期與人口密度……11
第二節　實質發展構想……11
第五章　實質計畫內容……14
第一節　土地使用計畫……14
第二節　公共設施計畫……14
第三節　道路系統計畫……16
第四節　事業及財務計畫……18
第五節　土地使用分區管制……22

圖目錄

圖 1-1 計畫範圍圖……2
圖 1-2 規劃流程圖……3
圖 5-1 擬定金門特定區計畫（安岐國宅地區）細部計畫道路編號明細圖……20
圖 5-2 擬定金門特定區計畫（安岐國宅地區）細部計畫道路系統示意圖……21
圖 5-3 擬定金門特定區計畫（安岐國宅地區）細部計畫示意圖……31

表目錄

表 3-1 金門地區歷年人口統計表……8
表 3-2 金門地區人口社會增加統計表……9
表 3-3 金門地區產業人口統計表……10
表 4-1 公共設施增設面積表……13
表 5-1 擬定金門特定區計畫（安岐國宅地區）細部計畫土地使用面積分配表……15
表 5-2 擬定金門特定區計畫（安岐國宅地區）細部計畫公共設施明細表……15
表 5-3 擬定金門特定區計畫（安岐國宅地區）細部計畫道路編號明細表……17
表 5-4 擬定金門特定區計畫（安岐國宅地區）細部計畫公共設施用地事業及財務計畫表……19

第一章　緒論

第一節　計畫緣起與目標

本細部計畫為提供金門地區未來發展之土地使用需求，於現有計畫範圍內之土地使用分區予以合理配置公共設施、規劃道路系統等，以達成促使土地有效利用之都市計畫目標。

本計畫目標為：

（一）以主要計畫為指導，配合地區發展背景與特性，擬定各項實質設施配置計畫，以落實都市計畫地區之整體建設目標。

（二）尊重並塑造地區特有之都市風格與歷史資源。

（三）建立並保障良好都市生活環境之架構與品質。

第二節　法令依據

本細部計畫依都市計畫法第十七條規定辦理。

第三節　計畫範圍與面積

本細部計畫範圍分別以主要道路1-4、1-5號以及次要道路2-8、2-11號道路所圍成之區域為主，共面積為242.22公頃。（如圖1-1）其土地使用分區包括住宅區、商業區、工業區、保護區、農業區及金寧中小學、育幼院預定地、教園園預定地及其它軍事機關用地等。

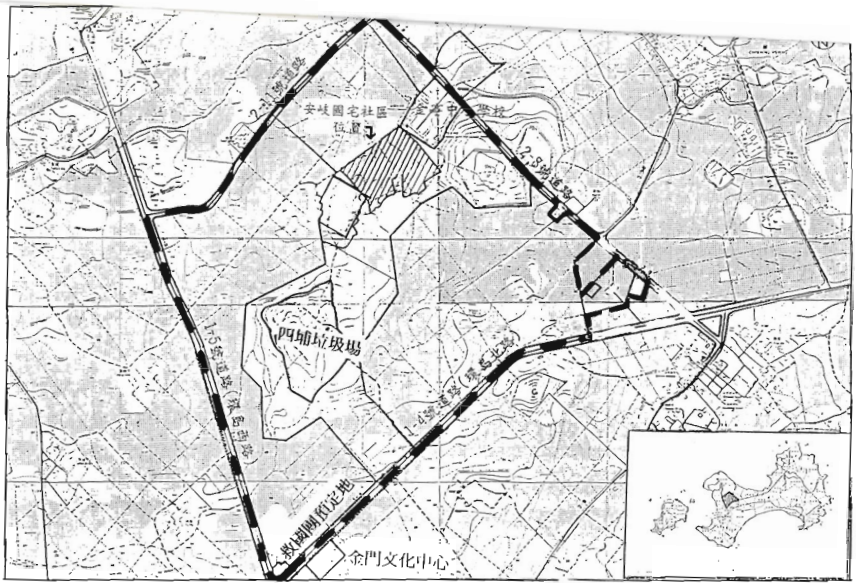
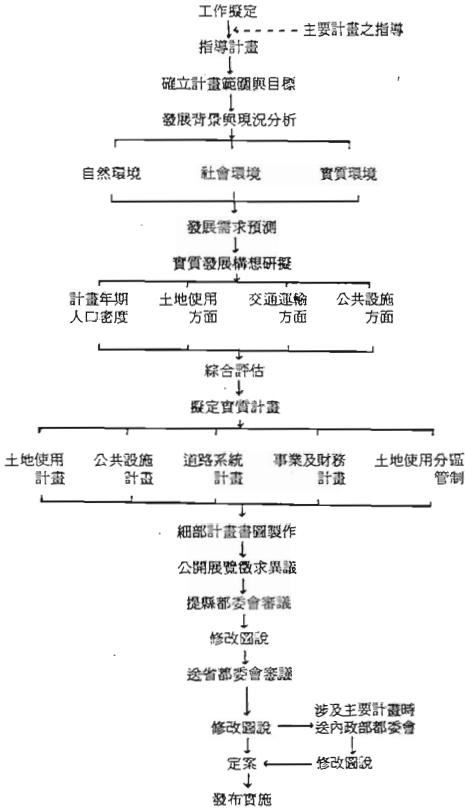

安岐國宅社區
安岐國小
2-1號道路
2-3號道路
四埔垃圾場
1-5號道路(環島道路)
1-4號道路(環島道路)
教育用預定地
金門文化中心
往金城鎮

圖1－1 計畫範圍圖

圖1－2　規劃流程圖



第四節　規劃方法與流程

本計畫本擬以一般「系統規劃」方式進行，其規劃流程如圖1－2所示：

第二章　上位指導計畫

一、擬定金門特定區計畫（金門縣政府八十五年元月十日85府建字第00525號函發布實施）

本計畫乃以金門特有之人文景觀資源與特殊之「戰地」歷史背景，因應金門地區「戰地任務」之終止，將金門地區全面實施都市計畫有關事項納入中央一般行政體系中。此外，依據此計畫所擬定之各項實質計畫，落實金門地區之整體發展建設。

其目標係為促進金門地區土地及天然資源之保育利用、人口產業活動之合理分布、增進公共福利並合理規劃土地使用、以改善當地民生環境，導引地區整體健全發展。

第三章　發展背景與現況分析

第一節　自然環境

一、地理區位

本細部計畫位於金門縣金寧鄉境內，範圍包括安美村、盤山村、湖埔村及金城鎮北門里之部份，為一梯形之完整區塊，地勢平坦，南接金城鎮之商業集村。

二、天然資源

大金門地區降雨量主要集中在四月至九月，年平均氣溫為攝氏20.8度，至於水資源方面，因基地所在位置的金寧鄉，其蘊藏豐富的地下水，故水多取自深水井。此外，居民多仰賴農業生產維生，主要作物為甘薯、花生、高粱、玉米，而高粱為金門最重要之作物，金寧鄉為其生產大宗，足見金寧鄉之土壤資源極為豐沛。

第二節　社會環境

一、人口概況

（一）人口密度與分布

本計畫區大部份位於金寧鎮內，金寧鄉內人口約1781人，人口密度為2.4人/公頃。主要分布於商業發展較聚集的20個自然村中，如北山、湖下及金寧鄉之行政

中心——頂堡及下堡。

（二）人口成長與遷移

依金門統計資料顯示（表3-1），金門地區自民國七十二年以後人口呈現負成長現象，至民國八十年才有逐漸增加的趨勢，近年則呈低穩定成長的情況。八十一年之人口自然增加率為千分之五十七，配合社會增加率正百分之一點零八，八十一年之人口成長率為百分之一點六七，民國八十三年之人口成長率則為百分之一點五五。由此可見，影響人口成長之主要因素為人口遷移（表3-1）。

依金門地區及各鄉鎮人口社會增加趨勢表（表3-2）所示：民國40-60年間因砲受砲擊影響，人口顯著外移，主要移往台灣地區，平均每年遷入人口2400人，而遷出人口平均4200人，其餘各鄉鎮平均遷出率為7.49‰。

二、產業經濟分析

（一）經濟活動人口

依表3-2之金門地區產業人口統計表顯示：金門地區之勞動參與力為53.6%，就業人口數為18115人，佔總人口數的38.94%，佔經濟活動人口98.3%。

（二）產業結構與產值

就金門地區而言以服務業人口所佔比例較高為49.32%，其次則為農牧業，而服務業中以政府機關人員佔大多數。金寧鎮主要以農業發展為主，高粱為其生產大宗。

（如表3-3所示）

第三節　實質環境

一、土地使用

本細部計畫依主要計畫所劃設之土地使用分區有住宅區、商業區、工業區、保護區、農業區等。其中住宅區多依土地使用現況劃設，工業區則現況使用為垃圾掩埋場，區內主要以農業區所佔面積最大。

二、交通運輸

本計畫區依主要計畫劃設有1-4、1-5、2-8、2-11等四條主次要道路，其為本區域內之主要聯外道路。

三、公共設施

本細部計畫依主要計畫所劃設之公共設施除道路外，有公園用地（仁愛新村公園）一處、軍事機關用地六處、非軍事用機關用地二處以及學校用地（金寧中小學）等。

表3-1　金門地區歷年人口統計表

單位：人

年　期	人　口　數	成　長　率　(%)
70年	50,248	—
71年	50,320	+0.14
72年	50,262	-1.00
73年	49,559	-1.41
74年	48,846	-1.43
75年	47,779	-2.18
76年	45,987	+3.75
77年	44,427	-3.39
78年	43,249	-2.65
79年	42,754	-1.14
80年	43,442	+1.60
81年	44,170	+1.67
82年	45,807	+3.57
83年	46,516	+1.55

資料來源：金門統計年報

表3-2　金門地區人口社會增加統計表

單位：人

年　　期	遷入人數	遷出人數	社會增加
71年	2,477	3,195	-718
72年	2,333	3,211	-878
73年	2,008	3,568	-1,560
74年	1,885	3,345	-1,460
75年	1,776	3,433	-1,657
76年	1,571	3,973	-2,402
77年	1,413	3,561	-2,148
78年	1,504	3,116	-1,612
79年	1,810	2,661	-851
80年	2,165	1,733	432
81年	1,755	1,278	477
82年	2,939	1,592	1,347
83年	2,531	2,080	451
平　　均	2,013	2,827	-814

資料來源：金門統計年報

表 3-3 金門地區產業人口統計表

單位：人

項目＼年		70	75	80	81	82	83
總計		16,404	16,938	15,713	16,289	17,188	18,115
		(100.00)	(100.00)	(100.00)	(100.00)	(100.00)	(100.00)
第一級產業	合計	6,073	5,771	5,545	5,699	5,982	6,298
		(37.02)	(34.07)	(35.29)	(34.99)	(34.80)	(34.77)
	農牧狩獵	5,318	5,088	4,859	5,041	5,376	—
		(32.42)	(30.04)	(30.92)	(30.95)	(31.28)	—
	林業	77	80	100	89	78	—
		(0.47)	(0.47)	(0.64)	(0.55)	(0.45)	—
	漁業	678	603	586	569	528	—
		(4.13)	(3.56)	(3.73)	(3.49)	(3.07)	—
第二級產業	合計	1,902	2,093	1,818	1,996	2,563	2,882
		(11.60)	(12.36)	(11.57)	(12.25)	(14.91)	(15.91)
	礦業	61	84	76	76	86	181
		(0.37)	(0.50)	(0.48)	(0.47)	(0.50)	(1.00)
	製造業	1,198	1,119	855	893	1,043	965
		(7.31)	(6.61)	(5.44)	(5.48)	(6.07)	(5.33)
	水電瓦斯	189	219	212	131	236	340
		(1.15)	(1.29)	(1.35)	(0.80)	(1.37)	(1.88)
	營造業	454	671	675	796	1,198	1,396
		(2.77)	(3.96)	(4.30)	(4.89)	(6.97)	(7.71)
第三級產業	合計	8,429	9,074	8,350	8,593	8,643	8,925
		(51.38)	(53.57)	(51.14)	(52.75)	(50.29)	(49.32)
	商業	2,910	3,360	3,092	3,241	3,063	3,116
		(17.74)	(19.84)	(19.68)	(19.90)	(17.82)	(17.20)
	運輸倉儲	806	898	802	841	838	884
		(4.91)	(5.30)	(5.10)	(5.50)	(4.88)	(4.88)
	金融保險	73	102	97	89	298	284
		(0.44)	(0.60)	(0.62)	(0.55)	(1.73)	(1.57)
	服務業	4,621	4,714	4,358	4,422	4,444	4,650
		(28.17)	(27.83)	(27.74)	(27.15)	(25.86)	(25.67)
	其他	19	—	1	1	—	1
		(0.12)	—	(0.00)	(0.00)	—	(0.00)

註：括弧內為各業別占總產業人口之百分比
資料來源：金門統計年報

第四章　實質發展構想

本細部計畫區位於金門縣金寧鄉境內，臨金城鎮之商業集村，各項服務性公共設施尚稍完備，工作、就學或購物均便捷，為一處寧適之生活環境空間。

第一節　計畫年期與人口密度

本細部計畫之計畫年期配合主要計畫以民國一百零五年為計畫目標年。至於居住人口依金門特定區計畫之預測與分派後，金寧鎮計畫人口數為 22410 人，人口密度為 7.5 人/公頃。

若以本計畫區之計畫面積 242.22 公頃計算，則本計畫區之計畫人口數將達 1818 人次，復加以未來產業發展所引進的人口計，將達 3000 人次，因此本計畫區擬以 3000 人為計畫人口數，以因應未來發展之需求，其人口密度為 12 人/公頃。

第二節　實質發展構想

一、土地使用方面

為達本細部計畫之規劃目標，在土地使用上，除了適切配設必要之公共設施外，不擬作其它變更使用，並配合交通系統及住宅規劃，擬出構想如下：

（一）配合「金門綜合建設發展方案」中之農業發展，提升其發展潛力。

（二）藉由政府主動興建國宅社區，配合道路系統及公共設施之適當配置整體開發利用，提升地區之居住環境品質。

二、交通運輸系統

本計畫區主要以 1-4、1-5 號主要道路及 2-8、2-11 號道路為本地區之主要聯外道路，來可接金寧行政中心—頂堡，南可抵金城鎮商業集村，聯外交通路線極為便利，為達成土地利用之構想，確保居住品質，本計畫之交通運輸構想為：

（一）建立適切之細部計畫道路系統

良好之道路系統不僅帶來生活上之便利性，更可保障生命安全。本計畫擬

以15米及9米寬道路為主，以減少因不同等級道路越級交會，影響交通安全。

（二）建立步道系統

以劃設線帶或留設人行道之方式，配合各種公共設施建立本區內之人行步道系統，以提供居民一處親切、悠閒之人行路網與景觀軸線。

三、公共設施方面

本細部計畫區位於金寧中小學及金城鎮商業集村之間，未來因應發展需要，各種公共設施除了需依主要計畫指導配置外，細部計畫內之公共設施，應依內政部頒定之「都市計畫定期通盤檢討辦法」之設置標準考量劃設。

本計畫區內依主要計畫所劃設之公共設施包括：文小3.99公頃、公園0.37公頃、道路17.98公頃，其餘設施之需要量分析如下：（表4-1）

（一）兒童遊樂場

若以每千人0.08公頃為準，每處最小面積為0.1公頃，本區計畫人口數為3000人，故應有兒童遊樂場0.24公頃。

（二）公園

包括閭鄰公園及社區公園，社區公園每一計畫處所最少設置一處，閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃，本計畫區已由主要計畫指定一處0.37公頃，經由人口數計算應有公園0.45公頃。

（三）體育場所

依計畫人口檢討後，則可利用區內學校之運動場設備，免另設體育場所。

（四）學校用地

國民小學依計畫人口數計算，應設置0.6公頃，不足國小最低設置標準2.0公頃；國民中學應設置0.48公頃，亦不足國小最低設置標準2.5公頃，而現有主要計畫已配設有文小3.99公頃，已符合需求。

（五）停車場

以商業區面積之百分之八為準，需求面積約0.01公頃。

表4-1 公共設施增設面積檢討分析表

公共設施項目	設置標準（公頃/千人）	應設面積（公頃）	最小面積（公頃）	主要計畫劃設面積（公頃）	本計畫增設面積（公頃）
兒童遊樂場	0.08	0.24	0.1	0.00	0.26
公園	0.15	0.45	—	0.37	0.69
體育場	—	—	—	0.00	0.00
學校 國小	0.20	0.60	2.00	主要計畫之文小用地三.九九	0.00
學校 國中	0.16	0.48	2.50		0.00
停車場用地	—	0.01	—	0.00	0.68
廣場兼停車場	—	—	—	0.00	0.25
市場	—	—	—	0.00	0.16

註：表內面積應以依據核定圖實地測量面積為準。

第五章　實質計畫內容

本細部計畫依現況分析，進一步以主要計畫所劃設之土地使用分區為主，進行公共設施之配置及交通運輸等計畫，以因應未來住宅區發展之需求，提升居住環境品質。其計畫總面積為242.22公頃。

第一節　土地使用計畫

本細部計畫區之土地使用分區依金門特定區計畫土地使用分區管制要點規定劃設有第二種住宅區（住二）、第二種住宅區（供國宅使用）、第三種工業區（工三）、第二種商業區（商二）、農業區及第三種保護區等。

上開第二種住宅區（供國宅使用）係為配合政府集中興建國民住宅，未來將配合本細部計畫所劃設之公共設施與道路系統，於金寧鎮寧湖三劃段八十八之三地號之國有土地進行整體開發，以提供當地居民高品質之社區住宅。

第二節　公共設施計畫

依府述之預測與需求，本細部計畫擬配置之公共設施項目與面積如（表5-1）所示。（表5-2）為本細部計畫規劃範圍內公共設施明細表。

表5，1擬定金門特定區計畫（安岐國宅地區）細部計畫土地使用面積分配表

土地使用分區公共設施用地	目項		面積（公頃）	百分比
住宅區	第二種供獨宅使用		3.67	4.51
			7.25	
商業區	第二種		0.15	0.06
工業區	第三種		10.35	4.27
農業區			150.08	61.96
保護區	第三種		41.91	17.30
遊樂場	兒童		0.26	0.11
用地	公園		1.06	0.44
用地	學校		3.99	1.65
用地	社教		0.12	0.05
用地	機關		16.45	6.79
用地	停車場		0.68	0.28
用地	道路		5.84	2.41
用地	市場		0.16	0.07
用地	廣場兼停車場		0.25	0.10
合計			242.22	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地測量面積為準。

表5，2擬定金門特定區計畫（安岐國宅地區）細部計畫公共設施明細表

項目	編號	計畫面積（公頃）	名稱及位置	備註
兒童遊樂場	安兒一	0.二六	基地東北側888-3地號安岐國宅預定地內	細部計畫逕為劃設
公園	公三十七	0.三七	仁愛新村公園	主要計畫劃設
	公三十七之一	0.五三	基地東北側888-3地號安岐國宅預定地內	細部計畫逕為劃設
	公三十七之二	0.一六	安岐國宅道路與安岐國宅道路交叉口	細部計畫逕為劃設
學校用地	文小六	三.九九	金寧中小學，基地東北側	主要計畫劃設
		一.二	安岐國宅預定社區活動中心	細部計畫逕為劃設
社教用地				主要計畫劃設
機關用地（軍事）	共五處機一〇七、一〇八、一四九、一四八、一八二	一〇.五〇		
機關用地（非軍事）	機四十一	三.〇五		主要計畫劃設
	機四十二	〇.二二		主要計畫劃設
	機四十五	二.六八	湖南南側	主要計畫劃設
停車場	安停一	〇.六八	基地東北側888-3地號安岐國宅預定地內	細部計畫逕為劃設
廣場兼停車場	安廣停一	〇.二五	安岐國宅道路與安岐國宅道路交叉口	細部計畫逕為劃設
市場	安市一	〇.一六	安岐國宅道路南側	細部計畫逕為劃設

註：表內面積應以依據核定圖實地測量面積為準。

第三節　道路系統計畫

一、聯外道路

(一)1-4號主要道路：即環島北路，係大金門北半島主要道路，由官澳至金城郊區，途經沙美、瓊林，全長14891公尺，計畫寬度為30公尺。

(二)1-5號主要道路：即環島西路，係大金門西半島主要道路，由林厝至金城郊區，接1-4號主要道路，全長4141公尺，計畫寬度為30公尺。

(三)2-8、2-11號次要道路：位於本計畫區東北、西北側，寬度21.5公尺，2-8號道路由林厝至旁林接1-1號道路，途經安岐，於安岐與2-11號道路交叉，經頂堡與1-4號道路交叉。

二、區內道路

區內道路係上述主、次要道路，配合土地使用計畫及未來住宅區發展需要分別配設15米、9米道路，與計劃範圍內之現有道路聯接，並劃設4米及6米道路供停車場及其它公共設施用地出入使用，本細部計畫共配設四條15米區內道路、七條9米區內道路，詳如圖5-1、5-2及表5-3所示。

表 5-3　擬定金門特定區計畫(安岐園宅地區)細部計畫道路編號明細表

道路別	編號	寬度(m)	長度(m)	起迄位置
區	安 15M-1	15	580	自育幼院東北側沿金寧中小學北側與 2-8 號連聯外道路相連
	安 15M-2	15	1760	由金寧中小學旁沿伸至 1-4 號道路(環島北路)
	安 15M-3	15	100	位於安岐園宅社區之主要聯外道路臨育幼院預定地
	安 15M-4	15	100	與 15M-3 計畫道路平行，位於安岐園宅社區之主要聯外道路臨金寧中小學
	安 9M-1	9	370	住宅區計畫道路，位育幼院南側
	安 9M-2	9	146	住宅區計畫道路，位育幼院南側與安 9M-1 平行
內	安 9M-3	9	150	住宅區計畫道路，位育幼院南側與安 9M-1 平行
	安 9M-3-1	9	45	位於安岐園宅社區內，聯接安 15M-3 計畫道路
	安 9M-4	9	204	住宅區計畫道路
	安 9M-5	9	64	住宅區計畫道路，連接安岐園宅社區
	安 9M-6	9	266	住宅區計畫道路，臨保護區，上與金寧中小學旁之安 15M-2 號道路連接
道	安 9M-7	9	540	為住宅區外環道路，分別與安 9M-1~安 9M-6 號道路垂直相連
	安 6M-1	6	48	為住宅區內公共設施用地主要出入道路
	安 6M-2	6	40	
	安 6M-3	6	24	
	安 6M-4	6	94	
	安 6M-5	6	200	
路	安 6M-6	6	92	
	安 6M-7	6	46	
	安 4M-1 ～安 4M-8	4	25*8=206	為安岐園宅社區停車場出入道路
	安 4M-9	4	36	
	安 4M-10	4	25	

第四節　事業及財務計畫

本細部計畫係屬新訂金門特定區計畫之新劃設都市發展地區，依照行政院七十九年八月十日台79內字第23088號函核定『全國土地問題會議重要結論執行措施及結論分辦計畫』略以『都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時一律採區段徵收方式開發』規定：及行政院八十一年七月二十八日台81內字第26274號函修正核定之『當前重要土地問題加強公共建設用地取得撥償歸公、房止土地投機等三專題研議結論分辦計畫』之『凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者，應辦理區段徵收』規定，應以區段徵收方式進行整體開發。

本計畫劃設為第二種住宅區（供國宅使用）之部份國有土地，其土地取得方式應由國宅辦理機關依國有財產法、國民住宅條例相關規定向土地主管機關協議價購或辦理公地撥用。（參見表5-4）

表5－4　擬定金門特定區計畫（安岐國宅地區）細部計畫公共設施用地事業及財務計畫表

公共設施類	面積（公頃）	土地取得方式：購地	土地取得方式：征收	土地取得方式：市地重劃	土地取得方式：獎投	土地取得方式：公地撥用	開闢經費（萬元）：公共工程開發費用	開闢經費（萬元）：設計費	開闢經費（萬元）：合計	主辦單位	預定完成期限（會計年度）：征購勘測設計	預定完成期限（會計年度）：施工	經費來源
公園（公三十七之一）	0、五三					✓	592.38	23.7	616.08	金門縣政府	八十七年	八十七年	編列預算
公園（公三十七之二）	0、一六		✓				178.72	7.1	185.82	金門縣政府	八十七年	八十七年	編列預算
兒童遊戲場（安兒一）	0、二六					✓	380.29	15.2	395.49	金門縣政府	八十七年	八十七年	編列預算
社教用地（安社一）	0、一二					✓	2600.00	104.0	2704.00	金門縣政府	八十七年	八十七年	編列預算
停車場（安停一）	0、六八				✓		30.60	1.2	31.20	金門縣政府	八十七年	八十七年	編列預算
廣場兼停車場（安廣停一）	0、二五	✓					11.25	0.45	11.70	金門縣政府	八十七年	八十七年	編列預算
市場	0、一六	✓					3200.00	128.00	3328.00	金門縣政府	八十七年	八十七年	編列預算
道路	五、八四					✓	21856.98	1092.90	22950.00	金門縣政府	八十七年	八十七年	編列預算

備註

一、表列面積係尚未開闢之公共設施用地。
二、公共設施用地屬國有土地者，其土地取得方式應由國宅辦理機關依國有財產法、國民住宅條例相關規定向土地主管機關協議價購或辦理公地撥用。
三、本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
四、表列概估經費應依實際狀況逐年調整。

第五節　土地使用分區管制

本細部計畫區之土地使用分區管制要點如下：

一、本要點依金門特定區計畫土地使用管制要點第十條加以訂定之。

二、本計畫區內土地及建築物之使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者適用其它有關法令之規定，其用語亦同。

三、本計畫區之土地使用分區及各種公共設施用地劃設之目的如左：

（一）第二種住宅區（住二）：為維護較高品質居住環境水準，維持中等之人口密度與建築密度，且在不影響居住安寧及無公害的條件下，許可設置各式住宅及日常用品零售業或服務業使用而劃設之住宅區。

（二）第二種住宅區（供國宅使用）：為配合政府集中興建國民住宅，於金門縣金寧鄉寧湖三劃段八十八之三地號之國有土地劃設為國宅用地，配合本細部計畫劃設之公共設施及道路運輸系統進行整體開發，以提供當地居民高品質之社區住宅環境。

（三）第二種商業區（商二）：供金門地區之主要及專門性服務業、大規模零售業、專門性零售業、娛樂業及其有關大規模商業活動之使用而劃設之商業區。

（四）第三種工業區（工三）：為提供公害輕微工業之使用，維持較高之實質工作環境水準，使此類工業對周圍環境之不良影響減至最小，並減少居住與工作場所間之距離而劃設之工業區。

（五）農業區：為供農作物及保持農業生產所需相關設施（含農舍）而劃設之分區。

（六）第三種保護區（保三）：不屬於保一（為供特殊自然景觀及生態保育為主而列設之分區）及保二（為供保養水質、水源資源、水土保持為主而列設之分區）而劃設之分區。

（七）兒童遊戲場：供都市居民日常避憩活動之場所，主要為供學齡兒童之使用。

（八）公園用地：為供都市居民日常避憩活動之場所；本計畫劃設之公園屬鄰里公園，以鄰里範圍內居民為主要使用對象。

（九）學校用地：供國民小學（簡稱國小）、國民中學（簡稱國中）設校使用。

（十）社教用地：供村里活動中心及社區活動中心使用，社區活動中心指依內政部發布實施之「社區發展工作綱要」成立之社區，所興建提供民眾集會暨舉辦各項喜慶及正當文康育樂休閒等活動場所之建築物及其相關設施。

（十一）機關用地：供各級政府公部門之各類機關使用及公用事業單位（包括電力、電信、天然氣及自來水等事業機關）之使用。

（十二）停車場用地：供公眾汽、機車停車使用為主之用地。

（十三）廣場兼停車場用地：以開闢之空間供都市居民個人或團體活動之場所，平時亦可供公眾汽、機車停車使用。

（十四）市場用地：供都市居民日常生活所需之糧食、蔬果及用品之供應零售買賣使用。

（十五）道路用地：供陸地交通工具之通行使用及其相關之設施使用。

四、本計畫區各使用分區依「金門特定區計畫之土地使用分區管制要點」規定限制使用行為：

（一）第二種住宅區（住二）：除居住使用外，許可為教育設施、社區避憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型客貨車出入及無公害（包括空氣污染、噪音、高溫、廢水）之行業，及日常用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務

所、修理服務業、一般批發業等。

（二）第二種商業區（商二）：以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為左列土地及建築物之使用：

1．經營左列事業者：

（1）使用乙炔，其發生器容量在三十公升以上及壓縮氧或電力從事焊切金屬工作者。

（2）噴漆作業者。

（3）使用動力以從事金屬之乾磨者。

（4）使用動力以從事軟木、硬樺皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。

（5）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過0．七五千瓦者。

（6）使用動力超過0．七五千瓦之噴漆作業者。

（7）刨切木作使用動力總數超過三．七五千瓦者。

（8）彈棉作業者。

（9）醬、醬油或其他調味品之製造者。

（10）沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。

（11）毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。

（12）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類之消毒，揀選、洗滌或漂白者。

（13）使用動力合計超過0．七五千瓦，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。

（14）鍛冶或翻砂者。

（15）汽車或機車修理業者。

（16）液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。

（17）塑膠類之製造者。

（18）製造鞭炮或煙火類物品者。

（19）賽璐璐或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。

（20）印刷油墨或繪圖用顏料製造者。

(21) 使用氣體亞硫酸漂白物者。
(22) 骨炭或其他動物質炭之製造者。
(23) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
(24) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫礦、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類、其動力超過三．七五千瓦。
(25) 使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過二．二千瓦者。
(26) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
(27) 使用熔爐熔鑄之金屬加工者。
(28) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製作或使用動力之水泥加工、動力超過三．七五千瓦者。
(29) 玻璃或機製毛玻璃製造者。
(30) 使用機器搥之鍛冶者。

2．使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過十五匹馬力，電熱超過六十千瓦（附屬設備與電流不得流用於作業電力）或作業廠房之樓地板面積合計在三００平方公尺以上者。
3．破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。
4．非供住宅或宿舍自用之汽車庫，而其面積在五十平方公尺以上者。
5．火葬場、墳場。
6．垃圾污物處理場、屠宰場。
7．馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。
8．牛乳場、堆肥舍。
9．危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但經依加油站管理規則及加油站設置用地審查準則許可設置之加油站不在此限。
．其他經由縣政府認為有礙商業之發展或防礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。

（三）第三種工業區（工三）：第三種工業區以供公害輕微之工廠使用為主，除得為實
運站、與工業有關之辦公室、倉庫、值勤員工單身宿
舍、生產實驗室及其它必要設施之使用外，不得為左列
建築物及土地之使用：

1．經營左列事業之工廠：

（1）火藥類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、鹼氫水、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、二氧化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、松節油、石油類之製造者。

（2）火柴、賽璐珞及其它硝化纖維製品之製造者。

（3）人造或合成纖維等之製造者。

（4）合成燃料或其中間物、顏料或塗料（漆或水性塗料除外）之製造者。

（5）使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。

（6）使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。

（7）使用溶劑從事塗料之烘烤作業者。

（8）煤氣或炭製造者。

（9）壓縮瓦斯或液化瓦斯之製造者。

（10）氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、苛性鉀、苛性鈉、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鉛、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氟化合物、哥羅芳、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙風、魚骨酯、酸鉛、石碳酸、安息香酸、錄酸、乙酸苯銨、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成、殺菌劑、醋硫酸鉀、磷鉀基酚及炭精棒等之製造者。

(11) 蛋白質加水分解之產品製造者。
(12) 油脂之提煉、加熱及加工者。
(13) 硫化油膠、合成樹脂可塑劑或合成樹膠之製造者。
(14) 肥料製造者。
(15) 製紙漿及造紙者。
(16) 製革、製交、毛皮或骨之精製者。
(17) 瀝青之精煉者。
(18) 以瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產產物或其殘渣為原料之物品製造者。
(19) 電器用炭素之製造者。
(20) 水泥、石膏、硝石灰或電石之製造者。
(21) 鋼、鐵類之煉製者。
(22) 使用鉚釘或壞隙方式從事金屬厚板或型鋼作業者。
(23) 洋釘、鋼珠類之製造者。
(24) 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
(25) 石材切割、研磨、加工等製造者。
(26) 預拌混凝土及相關設施。

2．供前項第1、2、9目規定之物品或可燃瓦斯或電石儲蓄或處理者。
3．其它經縣政府認有發生公害之使用者。除儲運站外、與工業有關之各項設施應於建廠時連同建廠計畫一併提出申請，經工業主管機關核可後始得為之，增建時亦同。工業區內建築物應確實依照內政部頒訂「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定辦理。

(四) 農業區：農業區除應保持農業生產外，僅得申請建築農舍及生產必要設施，並依左列規定辦理，但經縣府核准之公用事業設施不在此限：

1．興建農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農地或農場。
2．農舍之高度不得超過二層（或七公尺）建築面積不得超過申請人所有耕地

（或農場）及已有建築用地合計總面積十分之三。但最大基層建築面積不得超過一六五平方公尺，與都市計畫道路境界線之距離不得小於二〇公尺。

3．都市計畫農業區內之農地，其已申請建築者（包括十分之三農舍面積及十分之七農地），建築之管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該十分之七農地是否分割，均不得再行申請建築。

4．農業生產必要設施包括抽水機房、乾燥機房、蓄水池、苗圃、土場、農產品包裝場、集貨場、農產品初級加工室、蠶室、農藥攪拌池、畜禽舍孵化室、衛生消毒室、集乳室、飼料調配室、肥水庫、堆肥舍、沼氣發酵設備、農路、晒場、其建築基地面積以縣政府核准為限，得不計入農舍面積內。

5．農舍及農業生產必需設施，不得擅自變更使用。

6．農業區建（宅）地目土地，且在都市計畫發布前已建築供居住使用之合法建築物，其修建或增建、改建、拆除後新建及使用，應依左列規定辦理：

（1）建築物簷高不得超過一0.五公尺，並以三層為限，建蔽率為十分之四。但最大基層面積不得超過一六五平方公尺。

（2）土地及建築物除作居住使用外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。

（3）原有建築物之建蔽率已超過第1目規定者，准就地修建。申請改建、增建或拆除重建，不得違反第1目規定。

（五）第三種保護區（保三）：第三種保護區內土地，經縣府審查核准得為左列之使用：

1．國防所需之各種設施。

2．警衛、保安、保防設施。

3．原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建、修建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過二層（七公尺），建築總面基不得超過一六五平方公

尺。

4．公共事業所必需設施。

5．造林與水土保持設施。

6．為保護區內地形、地物所為之工程。

7．臨時性遊憩及露營所需之設施。

8．汽車運輸業所需之停車場及其必要之附屬設施。

9．採礦業所必需之設施。

．危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。

五、本計畫各土地使用分區及公共設施用地土地及建築物使用強度不得超過下表規定：

使用分區	建蔽率（%）	容積率（%）及樓層限制
第二種住宅區（供國宅使用）	七〇%	一八〇%
第二種住宅區	六〇%	三六〇%
第二種商業區	五〇%	三〇〇%
第三種工業區	一〇%	七公尺以下之二層樓
第三種保護區	四〇%	一二〇%
農業區（宅地目）	三〇%	層高七公尺以下之二層樓
（非宅地目）		
公園（小於五公頃）	一五%	四〇%
兒童遊樂場	一〇%	二〇%
學校用地	五〇%	二〇〇%
社教用地	六〇%	二四〇%
機關用地	六〇%	二四〇%
停車場（平面）	五%	二〇%
（立面）	八〇%	三六〇%
市場用地	八〇%	二〇〇%
廣場兼停車場用地	五%	二〇%

六、凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：

（一）基地有一面臨接寬度在八公尺以上道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

（二）基地面積在住宅區為一、五00平方公尺以上者。

依前項規定所增加之樓地板面積（FA）按左列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$FA=O*I$ （A：基地面積　O：開放空間有效總面積）

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

1．住宅區、機關用地：

$I=2.04*\sqrt{S/A}-1.0$

2．商業區：

$I=2.89*\sqrt{S/A}-1.0$

七、建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

（一）私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一00平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

（二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管核准。

第八條：本要點自發布日施行。